

Urschrift

Anlage 1

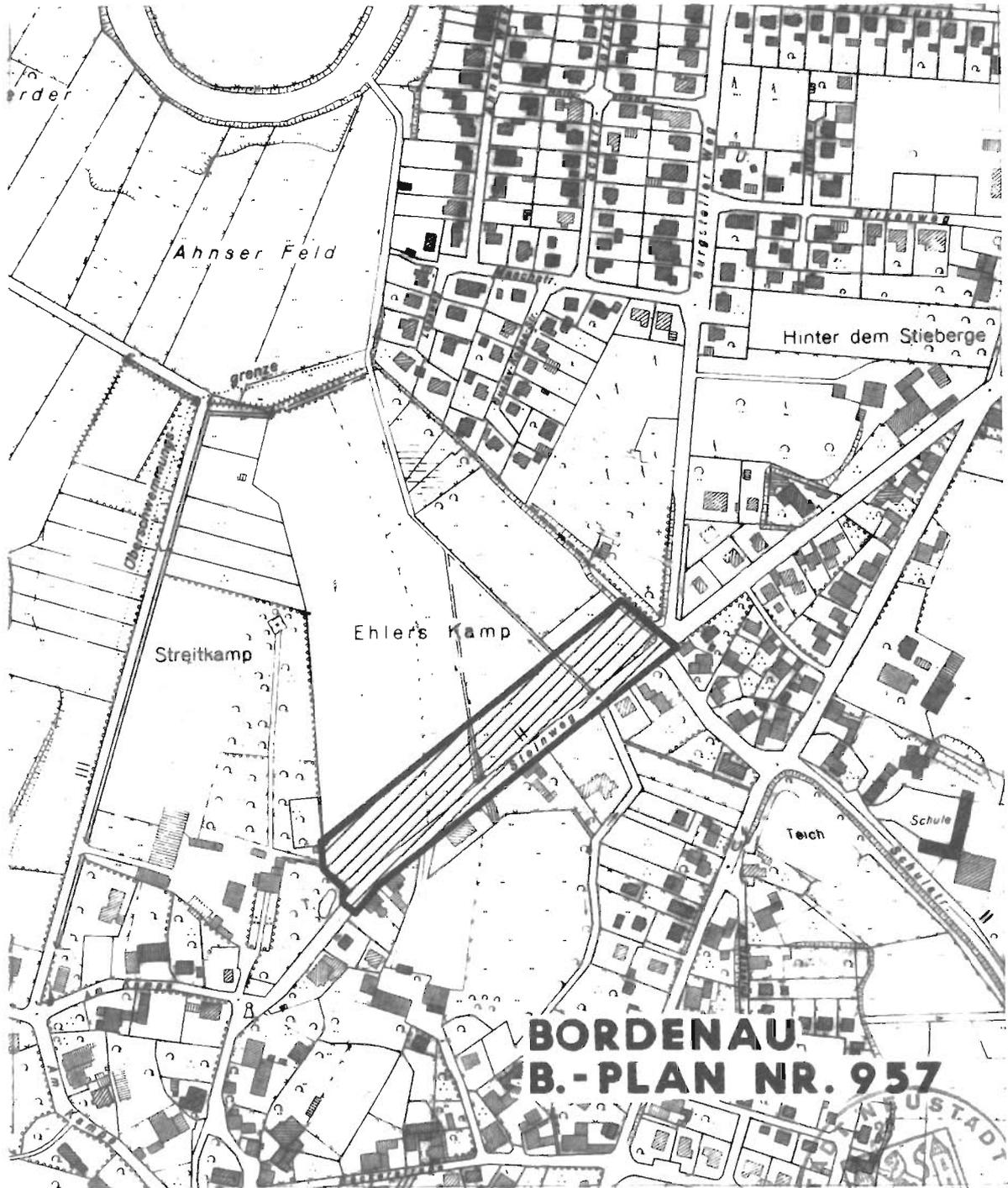
zu

Drucksache 632/85



Bebauungsplan Nr. 957 "Am Steinweg" der Stadt Neustadt
am Rönneberg/Bordenau

Begründung gemäß § 10 Bundesbaugesetz (Satzungsbeschluß)



1. Allgemeines

Der Bebauungsplanbereich liegt in Bordenau an dem Übergang vom alten Dorf zu der neuen Siedlung "Ahnserfeld". Er soll eine der größeren Freiflächen füllen, die bei der Entwicklung Bordenaus nach dem letzten Krieg innerhalb des Ortes entstanden sind.

Es ist Ziel der Stadtplanung, zunächst diese Flächen innerhalb eines Ortes als Baugebiet auszuweisen, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und um die bestehenden Siedlungsflächen zu verbinden.

Der Planbereich liegt auf der Nordwestseite der Straße "Am Steinweg". Unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Ausnutzung der Infrastruktur (Schmutzwasserkanalisation ist vorhanden; die Straße ist ausgebaut) soll nun eine beiderseitige Bebauung an der Straße ermöglicht werden.

Die Baulandnachfrage ist nach wie vor groß, deshalb soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Der seit 20.12.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Im Erläuterungsbericht ist neben der Wohnsiedlungsmöglichkeit im Rahmen der Eigenentwicklung eine begrenzte Ortsentwicklung zugelassen.

2. Grenzen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 957 "Am Steinweg" wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------|---|
| Im Nordwesten | durch eine neu zu bildende Grenze in 40 m Abstand parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie des "Steinweges". |
| Im Nordosten | durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 33, Flur 2, Gemarkung Bordenau, sowie ihre gradlinige Verlängerung in südöstlicher Richtung über die Straßenfläche des "Steinweges". |
| Im Südosten | durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Steinweges. |
| Im Südwesten | durch die östliche Grenze des Flurstückes 111/7, Flur 2, Gemarkung Bordenau, sowie ihre Verlängerung in südöstlicher Richtung senkrecht über die Straßenfläche des "Steinweges" hinweg bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Straßenbegrenzungslinie des "Steinweges". |

3. Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) Inhalt

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) als eine sich dieser Nutzung einfügende Gebietskategorie gewählt. Diesem Gebiet angrenzend liegt im Süden, jenseits der süd-östlichen Straßenrandbebauung, ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Im Norden grenzt an den Bereich des Bebauungsplangebietes ein Friedhof. Zwischen diesem und der zukünftigen Bebauung ist nach dem Flächennutzungsplan keine baulich zu nutzende Fläche dargestellt; diese wird daher im Bebauungsplan als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben kann es zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen. Trotz der vorherrschenden West- und Südwest - Winde ist nicht ganz auszuschließen, daß in dem künftigen Wohngebiet landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Es könnte auch sein, daß dadurch eine mögliche Aufstockung der Betriebe erschwert wird. Diese Beeinträchtigung ist jedoch den Betrieben zuzumuten, da diese primär nicht durch die neu hinzukommende Wohnbebauung vergrößert wird, sondern schon durch die vorhandene gegeben ist. Ein Verzicht auf Nutzung des erschlossenen Baulandes wäre aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus nicht vertretbar; eine andere als die vorgesehene ist langfristig auch nicht denkbar. Eher wäre eine Aus-siedlung der Hofstellen anzustreben.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 ist erforderlich, um den unterschiedlichen Wohnraumbedürfnissen genügend Spielraum zu bieten. Dabei wird die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 800 qm festgesetzt, was einerseits der gewünschten Auflockerung entgegenkommt, andererseits auch in etwa dem Wunsch der Bauwilligen entspricht. Diese Festsetzungen erlauben zusammengenommen hinsichtlich der Wohnfläche recht groß bemessene Gebäude. Eine dadurch mögliche Verdichtung ist jedoch wegen der allgemeinen üblichen Wohn- und Siedlungsstruktur (Ein- und Zweifamilienwohnhaus) nicht zu befürchten, daher wird auf eine weitergehende restriktive Festsetzung verzichtet.

In der Fassung des Bebauungsplan-Entwurfs, der dem Rat als Grundlage für den Aufstellungsbeschuß vom 6.11.1980 diente und der sowohl den Trägern öffentlicher Belange als auch den Bürgern im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgelegen hatte, waren die überbaubaren Grundstücksflächen derart angeordnet, daß jeweils 3 Bauplätze sich um eine gemeinschaftlich zu nutzende Fläche gruppieren, die zu je 1/3 den umliegenden Eigentümern gehören sollen. Diese Fläche sollte den Eigentümern zu eigenen, gemeinsamen Nutzung überlassen bleiben, z. B. als gemeinsame Grünfläche (Grillplatz o. ä.), als Spielplatz für Kleinkinder, Autowaschplatz oder aber als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke sollte über diese Gemeinschaftsplätze erfolgen. Beabsichtigtes Ziel dieser Ausweisung war neben der Schaffung eines aufgelockerten Straßenbildes, den Neuzugezogenen eine Kommunikationsmöglichkeit zunächst im kleinen Rahmen zu bieten. Aufgrund der andernorts mit derartigen Gemeinschaftsanlagen gemachten negativen Erfolgs-Erfahrungen wird jetzt jedoch dieses Konzept verlassen.

Aus gestalterischen Gesichtspunkten wird eine Festsetzung für Stellung der Gebäude getroffen.

Diese sollen senkrecht und waagrecht zur Straße gestellt werden und nehmen dadurch die Richtung der gegenüberliegenden Bebauung auf. Die Absicht dieser Festsetzung ist, bei der Vielfalt der zu erwartenden Gebäude zumindest ein gleichartiges Element zur Bildung einer städtebaulichen Einheit und Ordnung zu haben.

Im Westen, außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt ein Tennisplatz, ziemlich nahe dem festgesetzten Wohngebiet. Das Nebeneinander derartiger Nutzungen führt erfahrungsgemäß zu einem Konflikt. Tennisplätze werden in der Regel zu den Zeiten bespielt, an denen der Normalbürger ebenfalls Arbeitsruhe hat und diese zum Teil auf den den Wohnhäusern zugeordneten Freiflächen oder auf Balkonen oder bei geöffneten Fenstern nutzt (Mittagszeit, Feierabend oder Wochenende). Die gebotene Rücksichtnahme auf das berechnete Ruhe- und Erholungsbedürfnis führt häufig zu Beschränkungen, gelegentlich sogar zur Einstellung des Spielbetriebes. Diese Betrachtungsweise und Beurteilung trifft sicher auf vereinsbetriebene Tennisplätze zu, die von einer Vielzahl von Spielern und ziemlich zu jeder Zeit intensiv bespielt werden. Eine derartige Qualität hat der vorhandene Tennisplatz jedoch nicht, er ist kein vereinseigener, sondern ein privater Spielplatz, auf dem nur gelegentlich gespielt wird. Im übrigen ist er von dichtem Gebüsch umgeben, welches zwar in geringem Umfang,

aber doch etwas schalldämpfend wirken kann. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine etwa 5 - 10 m breite Fläche für die Bepflanzung mit Bäumen festgesetzt, die ebenfalls als Schallschutz dienen soll. Ein Verzicht auf Ausweisung von Bauflächen in der näheren Einwirkung des Tennisplatzes ist unter Berücksichtigung der getätigten hohen Investitionen (Straßenbau, Kanalisation) nicht vertretbar.

c) Erschließung und Versorgung

Die Erschließung und Anbindung an den Ort erfolgt über die kanalisierte und ausgebaute Straße "Am Steinweg".

Regen- und Schmutzwasserkanalisation ist vorhanden und kann benutzt werden; allerdings liegt der Schmutzwasserkanal recht hoch, so daß in Einzelfällen der Einbau einer Hebeanlage für den Anschluß an den Kanal notwendig werden kann.

Öffentliche Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Der rechnerische Mindestbedarf von 3 Stellplätzen kann im Straßenraum mehr als ausreichend gedeckt werden.

Da der Bereich im Nordwesten des Plangebietes als potentielle Erweiterung der Siedlungstätigkeit für Bordenau angesehen wird, wird ein Stichweg zwischen der Bebauung angelegt, der auch zunächst für die Bewirtschaftung der dort liegenden Acker- und Wiesenflächen dienen soll. Im übrigen kann der Eigentümer der Flächen beim Verkauf darauf achten, sich selbst für die Bewirtschaftung der dahinterliegenden Flächen ein Wegerecht einräumen zu lassen.

Die Wegeparzelle im nördlichen Planbereich soll zunächst die benachbarten Flächen erschließen (Kinderspielplatz und Acker/Weide); er kann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt bei Erweiterung des Siedlungsgebietes mit in das neue Erschließungssystem eingebunden werden (Rad/Fußweg).

Für die Elt.-Versorgung des Gebietes ist ein Platz für eine Trafo-Station vorgesehen.

Das Gebiet ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen, welches auch gleichzeitig für eine ausreichende Löschwasserversorgung dient. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz soll den Werten des Arbeitsplatzes W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; technische Regeln vom DVGW) entsprechen.

d) Kinderspielplatz

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz vom 6.2.1973 wird die Ausweisung bzw. der Nachweis von Kinderspielplätzen u. a. in allgemeinen Wohngebieten gefordert, und zwar in einer Größe von 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm groß. Für das Plangebiet ergibt sich folgende Berechnung:

Ca. 9.800 qm allgemeines Wohngebiet x 0,4 Geschoßflächenzahl = 3.920 qm zulässige Geschoßfläche;

2 % der zulässigen Geschoßfläche = 80 qm, die Mindestgröße von 300 qm muß jedoch eingehalten werden.

Dieser erforderliche Kinderspielplatz soll im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes in einer öffentlichen Grünanlage angelegt werden. Das dort vorhandene Grundstück hat eine Größe von ca. 2.600 qm und übersteigt damit das nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Maß. Die Größe wird jedoch trotzdem gewählt,

1. weil im nördlich angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 951 "Ahnser Feld" eine Unterversorgung besteht (Einzugsbereich des Kinderspielplatzes am Burgsteller Weg ist zu groß und diese somit zu klein) und weil der neue Platz eine Bedarfslücke schließen hilft;
2. weil der neue Platz auch der späteren im westlichen Teil sich vollziehenden Bauentwicklung dienen soll und
3. weil auf diese Weise die Bebauung entlang des Steinweges eine optische Auflockerung erfährt. Der Rat der Stadt hatte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes das Ziel bereits verfolgt, eine deutliche optische Zäsur an dieser Stelle zu schaffen und den Blick in die freie Landschaft freizuhalten. Es wurde daher zunächst Fläche für die Landwirtschaft als Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan gewählt. Nun ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung allerdings die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nicht das geeignete Mittel, um eine mögliche Bebauung auszuschließen und das vorgenannte Ziel zu erreichen. Da jedoch darüber hinaus auch das Erforderliche besteht, einen Kinderspielplatz nachzuweisen, wird die gesamte Fläche als Kinderspielplatz vorgesehen. Dadurch ist die Grundvorstellung und Absicht des Flächennutzungsplanes gewahrt; die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der näheren Zweck-

bestimmung "Kinderspielplatz" kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Zur Absicherung gegen die Straße wird eine 10 m breite Pflanzfläche vorgesehen, so daß der Spielplatz hauptsächlich von dem vorhandenen Weg her betrieben werden kann.

Es ist jedoch nicht vorgesehen, die Anlage sofort in vollem Umfang auszubauen, sondern eher die Fläche weitgehend im vorgegebenen Zustand zu belassen.

Eine Nutzung als Bolzplatz scheidet wegen der spiel-spezifischen Lärmbelastigungen an dieser Stelle aus. Untersuchungen an Bolzplätzen haben ergeben, daß Lärmimmissionen in einer derart hohen Intensität auftreten können (Spitzenpegel bis zu 80 dB (A), daß ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Bolzen ohne ausreichende Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar ist. Bei freier Schallausbreitung (ohne Schallschutzmaßnahme) ist ein Abstand von 100 m in der Regel erforderlich, um verträgliche, übliche und angemessene Lärmpegel am Rande der Wohnbebauung zu erreichen. Was einer Wohnbebauung zugebilligt wird, sollte man gleicherweise auch für einen Friedhof fordern. Da der erforderliche Abstand jedoch nicht gegeben ist, scheidet daher eine andere Nutzung als die als Kinderspielplatz aus. Kinderspielplätze sind vereinbar mit WA-Gebietsausweisungen, da das Spielen als normale, dem Wohnen gleichwertige Lebensäußerung gilt. Bezüglich der Nähe zum Friedhof ist somit auch diese Nutzung vereinbar, da er zum einen getrennt durch einen Weg von diesem liegt und zum anderen nur zu einem geringen Teil (am südlichsten Zipfel des Friedhofes) diesem unmittelbar tangiert. Eine Beeinträchtigung der Friedhofsruhe ist daher kaum gegeben; diese ist dem Umfang, wie in einem allgemeinen Wohngebiet, auch hier als Ausfluß normaler Lebensäußerung hinzunehmen.

4. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planbereiches	ca. 17.200 qm
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.800 qm
Grünfläche	ca. 2.600 qm
Verkehrsfläche	ca. 4.800 qm

5. Sonstiges

An der Nordseite der Straße "Am Steinweg" stehen einige ältere Bäume, deren Erhalt zu sichern ist, deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß diese Bäume an ihrem Standort zu erhalten sind und bei Verlusten ersetzt werden müssen.

Das Flurstück 35/1 ist ein Gewässer III. Ordnung und dient als Vorfluter. Nach der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung des Landkreises Hannover ist ein ausreichender Räumbereich beiderseits des Gewässers von 5 m Breite von jeder Bebauung freizuhalten. Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan getroffen worden.

Infolge der Lage des Plangebietes zum Flughafen Wunstorf ist ggfs. mit Geräuschbelästigungen zu rechnen. Der Bund wird Schadensersatzforderungen wegen des Flurbetriebes insbesondere wegen der Lärmauswirkungen sowie Forderungen auf Anbringung von Schallschutzvorrichtungen nicht anerkennen. Die mit dem Betrieb des Flughafens einhergehenden Einschränkungen sind zumutbar, zumindest im gleichen Umfang wie für die bereits vorhandene Wohnbebauung/Bevölkerung; aus diesem Grunde kann von einem Verzicht auf Bebauung oder von der Festsetzung irgendwelcher Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden.

6. Kostenermittlung

A) Straße "Am Steinweg"

Die Straße "Am Steinweg" ist ausgebaut bzw. Restarbeiten werden 1985 fertiggestellt. Die hierfür erforderlichen Kosten sind im Haushalt 1985 berücksichtigt. Die Maßnahme soll 1985 abgerechnet werden.

B) Stichstraßen

ca. 480 qm Straße einschl. Beleuchtung
a¹ 135,-- DM = 64.800,-- DM

ca. 80 m Regenwasser a¹ 250,-- DM,
davon 50 % = 10.000,-- DM

Grunderwerb a¹ 24,-- DM/qm = 11.500,-- DM

= 85.300,-- DM
=====

Die Maßnahme wird nach BBauG abgerechnet, d. h., die Anlieger tragen 90 %, die Stadt 10 %:

Anlieger (90 %) = 76.770,-- DM

Stadt (10 %) = 8.530,-- DM 85.300,-- DM

Der Ausbau der Stichstraßen ist allerdings erst vorgesehen, wenn nach entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes die nordwestl. Flächen bebaut werden sollen.

C) Grünfläche

Ausbau ca. 1/4 des gesamten Platzes (= 650 qm)	20.000,-- DM
Grunderwerb insg. 2.600 x 24,-- DM	= ca. 62.000,-- DM
Gesamtkosten	82.000,-- DM =====

Der Einzugsbereich, der als Grundlage für eine Abrechnung nach BBauG und Nds. SpG gelten kann, darf nur ca. 400 m betragen, in vorliegendem Fall wird der Einzugsbereich jedoch durch den Steinweg als trennenden Verkehrsstrang sehr stark eingeschränkt, so daß die Grundstücke am Steinweg gegenüber dem Bebauungsplanbereich kaum zu den Anliegerbeiträgen herangezogen werden können. Dadurch werden z. Zt. ca. 10 % umlagefähig sein, bei späterer Bebauungsplan-Erweiterung und entsprechender Siedlungserweiterung und entsprechendem Ausbau des Spielplatzes mag der städtische Anteil verringert werden können.

Der städtische Anteil beträgt daher ca. 73.800 DM
=====

Zusammenfassung:

Städtische Anteile:

Stichstraßen	8.530,-- DM
Grünanlage	73.800,-- DM
	<u>82.330,-- DM</u> =====

7. Verfahrensstand

Ausgearbeitet:

Stadtplanungsamt

Neustadt a. Rbge., den 17. Oktober 1985

Im Auftrage



(Knieriem)

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. durch Beschluß vom 5.9.1985 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 2 a (6) BBauG durchgeführt vom 16.9. - 16.10.85.

Die Begründung hat am Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 957 am *7.11.1985* gemäß § 10 BBauG teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den *19.11.1985*

[Handwritten Signature]
.....
Bürgermeister



[Handwritten Signature]
.....
Stadtdirektor